PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉDITION NATIONALE

Hausse de la construction en 2001

Aperçu

Mises en chantier:
2000: +3,2 %
2001: +3,9 %

Reventes:
2000: -1,5 %
2001: +3,6 %

On prévoit que les **mises en chantier** s'élèveront à 154 800 en 2000 et à 160 900 en 2001, et ce grâce à la croissance de l'emploi et des revenus, à l'optimisme des consommateurs et à la hausse de la migration et du prix des logements. Ces facteurs positifs compenseront les effets du relèvement des taux hypothécaires cette année et du ralentissement en 2001 de l'économie, qui restera néanmoins vigoureuse.

Après avoir légèrement diminué cette année, les **reventes** augmenteront de 3,6 % en 2001 pour dépasser le chiffre record atteint en 1999. L'activité la plus intense aura lieu au Québec cette année, puis en C.-B. et en Ontario l'an prochain.

On prévoit que **le prix des logements existants** progressera à un rythme vigoureux, avoisinant celui de l'an dernier. Ainsi, les prix devraient monter d'environ 3,5 %, en 2000 tout comme en 2001.

Détails en page 3.

Quatrième trimestre 2000

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

5 **PROFIL DES ACHETEURS DE LOGEMENTS AU CANADA**

ARTICLES PROVINCIAUX

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation: votre référence pour la planification de vos affaires.

Les régions À SURVEILLER

Ontario: Après la poussée de 1999, la construction devrait rester forte en 2000 et en 2001, mais la croissance sera plus modérée que l'an dernier (Voir page 13).

Alberta: Grâce à la croissance des secteurs de l'énergie et de la fabrication, la construction atteindra son niveau le plus haut depuis le début des années 80 (Voir page 10).

Marchés locaux: En 2000-2001, le marché d'**Ottawa** enregistrera la plus forte hausse des mises en chantier parmi les principaux centres du pays (Voir pages 26 et 27).

Obtenez votre copie 2 à 3 semaines plus rapidement avec la distribution par courriel! Contactez Ginette Godward à (613) 748-2006 pour les détails.

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel: Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1-800-668-2642. À l'extérieur du Canada, le 1-613-748-2003, télécopieur (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : <www.cmhc-schl.gc.ca>

Abonnement annuel (4 numéros) 120 $, T.P.S. en sus
Un numéro 40 $, T.P.S. en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante:
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

«Multiple Listing Service (MLS™)» et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2000 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés.

ISSN 1488-6545

Dates de diffusion PDF

Première trimestre 2001 — 22 janvier
Deuxième trimestre 2001 — 17 avril
Troisième trimestre 2001 — 17 juillet
Quatrième trimestre — 17 octobre

Perspectives nationales

En détail

Rythme constant des mises en chantier de maisons individuelles et vive activité dans le secteur des collectifs en 2001

Cette année, la construction s'accroîtra dans toutes les catégories d'habitations, sauf dans celle des maisons en rangée. Le secteur des maisons jumelées connaîtra la plus forte hausse, suivi de celui des logements individuels. En 2001, la construction de maisons en rangée rebondira, et une activité accrue sera enregistrée dans toutes les autres catégories.

Croissance généralisée du secteur des maisons individuelles cette année

Les mises en chantier de maisons individuelles grimperont de 4,5 % cette année et de 3,1 % en 2001. La construction augmentera dans la plupart des provinces en 2000. Seules la Saskatchewan et la C.-B. enregistreront une baisse de l'activité en 2001.

La production de collectifs se raffermit

Les mises en chantier de collectifs s'intensifieront en 2001, à la faveur de l'essor de l'activité dans la catégorie des maisons en rangée. Le rythme de la construction s'accélérera en N.-É. et au N.-B. cette année, puis ralentira en 2001. L'inverse se produira au Manitoba, en Saskatchewan et en C.-B. En Ontario, on enregistrera une vive croissance durant chacune des deux années.

Hausse graduelle de la construction de logements locatifs; stabilisation de l'activité dans la catégorie des copropriétés

On prévoit que le rythme de la construction de logements locatifs ralentira en 2000 et en 2001, puis restera faible. La croissance de l'activité tiendra surtout à l'Ontario. Les mises en chantier augmenteront aussi en Colombie-Britannique. La construction des logements en copropriété diminuera un peu cette année, avant d'augmenter légèrement en 2001, grâce aux gains enregistrés en Ontario et en C.-B.

Nombre record de ventes de logements existants prévu en 2001

Cette année, le nombre de reventes glissera en raison du relèvement des taux hypothécaires et de la pénurie d'inscriptions dans certains marchés. En 2001, le nombre de ventes atteindra un niveau sans précédent, Terre-Neuve, le Québec, l'Ontario et l'Alberta enregistrant des volumes records.

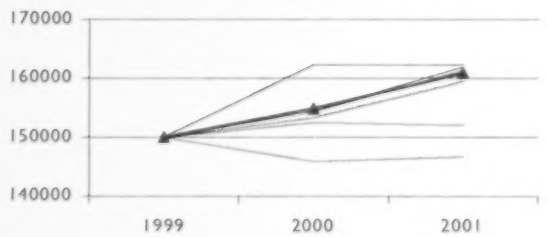
Hausse généralisée des prix en 2000 et en 2001

Le prix des logements existants augmentera dans l'ensemble des provinces. En Ontario et en Alberta, on prévoit que les hausses de prix dépasseront largement le taux d'inflation. En Saskatchewan, la pénurie d'inscriptions de qualité freine la croissance des prix, laquelle demeure en deçà des niveaux observés durant les dernières années.

Regard sur les FOURCHETTES DE PRÉVISIONS

Les prévisions de base : les plus probables parmi les nombreuses possibilités.

Prévisions des mises en chantier au Canada
Les résultats varient selon la méthode utilisée



Source: SCHL
Prévisions de la SCHL pour 2000 et 2001.

Les prévisions formulées par la SCHL en ce qui a trait aux mises en chantier s'appuient sur un consensus obtenu à l'aide de diverses techniques et expertise au sein da la SCHL.

La SCHL utilise un éventail de méthodes pour établir ses prévisions, notamment des modèles économiques qui évaluent l'incidence des principales variables sur la construction résidentielle, des extrapolations purement mathématiques fondées sur la tendance récente des mises en chantier, une étude qualitative des facteurs clés, des projections démographiques et une analyse de la conjoncture au niveau régional effectuée par les analystes locaux de la Société. Les prévisions finales sont ensuite formulées en fonction du consensus dégagé des différentes sources.

Actuellement, selon les prévisions obtenues à l'aide des techniques d'extrapolations, qui tiennent compte de la baisse des mises en chantier issue du conflit de travail au deuxième trimestre, le niveau d'activité devrait demeurer relativement stable ou pourrait même baisser. En revanche, selon les prévisions fondées sur l'analyse locale, les études de facteurs clés et les modèles économiques, les mises en chantier devraient augmenter. Nos prévisions de base se fondent sur les effets des facteurs sociaux, économiques et démographiques mis en lumière dans ces dernières projections.

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Points positifs

- ✓ ***L'économie demeure forte***
- ✓ ***Croissance de l'emploi et des revenus***
- ✓ ***Optimisme des consommateurs***

À surveiller

- ✓ ***Recul des taux hypothécaires prévu l'an prochain***
- ✓ ***Migration vers l'Ontario et l'Alberta***

L'économie

Au deuxième trimestre, l'économie a enregistré une hausse marquée, soit de 4,7 % en taux annuel, contre 5,1 % au cours des deux trimestres précédents. Par ailleurs, les perspectives sont bonnes pour l'économie canadienne, grâce aux dépenses de consommation, à la hausse vertigineuse des investissements des entreprises et à la croissance soutenue mais ralentie de l'économie américaine. On prévoit ainsi que l'économie canadienne progressera de 4,8 % en 2000 et de 3,5 % en 2001.

Le relèvement des taux d'intérêt par les banques centrales des É.-U. et du Canada devrait freiner le taux de croissance des deux côtés de la frontière. L'affaiblissement de la croissance aux É.-U. se répercutera sur la demande d'exportations canadiennes. Certaines données publiées récemment suggèrent que le ralentissement attendu depuis longtemps aux É.-U. pourrait être enfin amorcé. Selon le consensus actuel, le ralentissement se fera de façon graduelle — un atterrissage en douceur.

Taux hypothécaires

En comparaison des niveaux enregistrés durant les années 90, les taux hypothécaires resteront bas. Les pressions à la hausse exercées sur les taux vers la fin de 2000 seront plus faibles que prévu, étant donné le ralentissement de la croissance constaté récemment aux É.-U. Dès que les craintes inflationnistes commenceront à se dissiper, les taux se détendront. D'ici à la fin de 2001, on prévoit que les taux hypothécaires pour les durées d'un an, de trois ans et de cinq ans se situeront respectivement entre 7,30-8,00 %, 8,00-8,25 % et 8,00-8,50 %.

Consommateurs

La confiance des consommateurs s'est légèrement améliorée au troisième trimestre. En fait, les consommateurs n'ont jamais été aussi optimistes depuis la fin des années 80. Les dépenses de consommation sont constantes et devraient demeurer vigoureuses, compte tenu de la hausse des revenus et des réductions d'impôts. En juillet, les ventes au détail ont progressé pour le troisième mois d'affilée, après avoir été plutôt instables au début de l'année. Compte tenu de ces facteurs positifs, la volatilité constatée récemment sur les marchés des actions ne devrait pas trop ébranler la confiance des consommateurs.

Emploi et revenus

Malgré le ralentissement de la création d'emplois ces derniers mois et la légère hausse du taux de chômage, le dynamisme du marché du travail continuera à stimuler la construction résidentielle. Pendant les années 90, la création d'emplois a atteint son paroxysme en 1999. Une capacité restreinte et la croissance des bénéfices ont amené les entreprises à augmenter leurs investissements, lesquels devraient donner lieu à une hausse de la productivité. La croissance économique, quoique ralentie, restera robuste. Par conséquent, les gains enregistrés au chapitre de l'emploi fléchiront, mais demeureront néanmoins vigoureux, en 2000 et en 2001.

Les Canadiens ont plus d'argent dans leurs poches. Les réductions d'impôts fédéraux sont entrées en vigueur en juillet. De plus, le rythme de croissance des revenus disponibles est supérieur à celui que l'on a enregistré il y a un an. Cette année et en 2001, le revenu disponible devrait continuer de s'accroître, grâce à la prospérité de l'économie, à la croissance de l'emploi et des salaires, ainsi qu'aux réductions fiscales.

Migration

Lorsque les économies asiatiques se sont effondrées en 1998, l'immigration a chuté et notre solde migratoire a atteint un creux. Depuis, l'immigration s'est pleinement rétablie, atteignant, au deuxième trimestre 2000, un taux annuel d'environ 220 000 personnes — un niveau près de la partie supérieure de la fourchette cible officielle de 200 000-225 000 personnes. Compte tenu de l'amélioration des économies asiatiques et de la mise en oeuvre de nouvelles mesures administratives pour atteindre les objectifs fixés par le gouvernement, on prévoit que l'immigration demeurera élevée. La hausse de l'immigration favorisera surtout le secteur de la construction dans les quatre plus grandes provinces.

Au Canada, l'Ontario demeure la province de choix pour les migrants interprovinciaux, suivie de l'Alberta. L'Ontario se classera au premier rang à cet égard dans les mois à venir. En C.-B., l'émigration persiste, bien qu'elle ait légèrement ralenti par rapport à il y a un an. Comme l'Ontario et l'Alberta attirent beaucoup de personnes à la recherche d'un emploi, on s'attend à ce que la migration vers la C.-B. reste plutôt faible au cours des prochains mois en comparaison des gains notables enregistrés à ce chapitre durant la première moitié des années 90.

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Commentaire	Incidence 2000	Incidence 2001
Taux hypothécaires	Recul prévu l'an prochain.	👎	👍
Emploi	On s'attend à des gains solides, dans la foulée des résultats exceptionnels obtenus en 1998 et 1999.	👍	👍
Revenus	Ils vont augmenter grâce à la vitalité du marché du travail et aux réductions d'impôt.	👍	👍
Migration nette	En progression par rapport au creux de 1998.	👍	👍
Formation des ménages	Elle devrait augmenter, en raison de l'amélioration de la migration nette et des gains enregistrés au chapitre de l'emploi et des revenus. Un nombre accru de particuliers et de familles ont maintenant les moyens de vivre indépendamment.	👍	👍
Confiance des consommateurs	On s'attend à ce qu'elle demeure élevée.	👍	👍
Prix des maisons	Les prix à la hausse stimulent la construction, alors que l'accession à la propriété demeure très abordable grâce à la hausse des revenus.	👍	👍
Logements vacants	La faiblesse des stocks est de bon augure pour les constructeurs.	👍	👍
Taux d'inoccupation	Les marchés locatifs seront toujours aussi serrés.	👍	👍
Coûts de construction	La hausse du coût des matériaux s'est ralentie récemment, tendance qui devrait se maintenir l'an prochain sous l'effet de l'affaiblissement de l'économie et du marché résidentiel aux É.-U.	👎	👍
Profits	L'augmentation du prix des logements favorisera l'accumulation de profits.	👍	👍

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Profil des acheteurs de logements au Canada

Environ 500 000 ménages par année ont acquis un logement au Canada au cours des dernières années. C'est un marché non négligeable pour les détaillants et les manufacturiers de matériaux de construction, étant donné les dépenses importantes associées à l'achat d'une demeure.

Les données de 1997 et 1998 de l'Enquête sur les dépenses des consommateurs de Statistique Canada sur les acheteurs de logement nous permettent de mieux connaître les caractéristiques (âge, type de ménages, revenus, utilisation de l'internet) et les préférences de cette clientèle particulière.

Les 25-44 ans forment la majorité des acheteurs de logements

La grande majorité des achats de logements est l'affaire des ménages dans la tranche d'âge de 25 à 44 ans (près de 65 % de tous les achats de logements). Les tranches d'âge de 25-34 ans (32 % des achats) et celle de 35-44 ans (33 %) présentent un nombre d'acheteurs assez semblable et ce à travers les 5 régions du pays. Les 45-54 ans, bien que moins actifs sur le marché, ont tout de même effectué 17 % des transactions.

Les ménages plus âgés moins tentés par les maisons individuelles

Les préférences des types de logement varient clairement selon l'âge des ménages. Pour les très jeunes ménages et ceux plus âgés, on remarque une préférence très claire pour les logements autres qu'individuels, c'est-à-dire les maisons jumelées, en rangée et les appartements, pour des raisons d'abordabilité ou pour des besoins d'espace et d'entretien moindres.

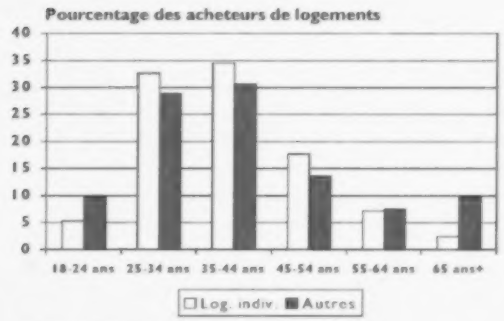
Bien que les 45 ans et plus représentent une part limitée des transactions, la croissance attendue du nombre de ménages dans cette catégorie d'âge changera les données lors des prochaines années.

Des logements neufs bien adaptés à leurs besoins (accessibilité, proximité des services, lieux publics) ou des projets de rénovation permettant une mise à niveau de leur logement existant (puisqu'une part importante de ces ménages conservent leur logement actuel) sont des choix plus susceptibles de les intéresser.

Les préférences régionales sont claires

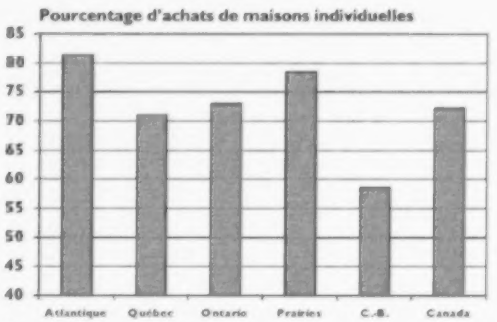
Plus de 72 % des acquisitions sont des maisons individuelles. Au niveau régional, L'Atlantique (81 %) et les Prairies (79 %) se démarquent alors que le marché de la Colombie-Britannique montre une plus forte prépondérance de logements collectifs. Ces chiffres reflètent bien le niveau des prix des logements individuels.

Les 25-44 ans les plus actifs sur le marché immobilier



Source: Statistique Canada.

Les achats de maisons individuelles moins courants en C.-B.



Source: Statistique Canada.

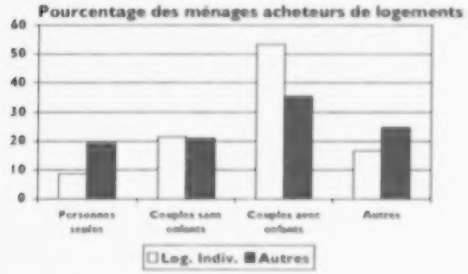
Les logements collectifs: l'apanage des personnes seules

L'examen des transactions par type de ménages montre clairement la prépondérance de l'achat de maisons individuelles par les couples avec ou sans enfants. Les couples sans enfants constituent 21 % des

Contact: Louis Trottier (613) 748-2552, ltrottie@cmhc-schl.gc.ca

acheteurs de maisons individuelles et ceux avec enfants 53,5 %. Outre les personnes seules avec une part marginale à 8.6 %, les autres formes de ménages constituent presque 17 % des acheteurs. Ces résultats se vérifient dans l'ensemble des régions du pays.

Les couples avec enfants le type de ménage le plus fréquent sur le marché



Source: Statistique Canada.

Une plus grande part de personnes seules (19% des acheteurs) et d'autres types de ménages (24,5 % des acheteurs) ont cependant choisi un logement collectif. Cette part du marché risque d'augmenter au cours des prochaines années avec la croissance attendue du nombre de ménages d'une seule personne.

Une majorité d'acheteurs en sont à leur première demeure

L'accession à la propriété demeure encore très courante mais certaines différences régionales se présentent. À l'échelle canadienne, environ 55 % des logements achetés l'ont été par des accédants à la propriété. Les données au niveau régional montrent une tendance à l'accession inférieure à la moyenne nationale en Ontario.

Les vendeurs se tournent vers des logements plus chers

Les ménages ayant vendu leur logement ont en grande partie opté pour un autre logement de valeur plus élevée. Au niveau canadien, environ 60 % de ces acheteurs ont payé au moins 5% plus cher pour leur nouveau logement, 30,3 % ont acheté un logement au moins 5 % moins cher et un autre 9 % avec une différence de prix mineure, c'est à dire une hausse ou une baisse inférieure à 5 %.

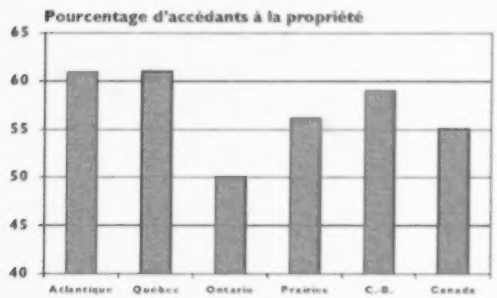
La différence médiane entre les prix d'achat et de vente atteignait 17 % au cours des deux années à l'étude. Un examen plus serré de l'ensemble de ces ménages montre qu'un quart des acheteurs a payé au moins 45 % de plus pour leur nouvelle résidence. À l'opposé, un acheteur sur quatre a opté pour un logement ayant une valeur inférieure de 12,5 % ou plus à leur précédente demeure.

D'un point de vue régional, les tendances nationales se maintiennent, sauf au Québec où seulement 44 % des acheteurs ont payé leur nouveau logement au moins 5 % plus cher et 45 % ont payé au moins 5 % moins cher.

Les acheteurs de logement mieux nantis que l'ensemble des ménages

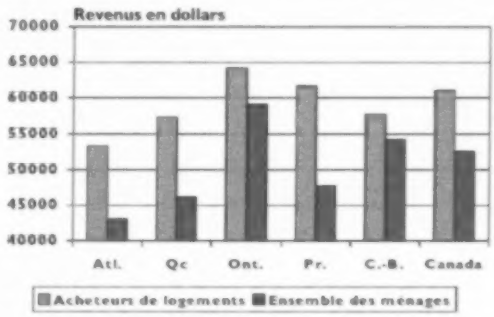
Une tendance claire se dégage au niveau des revenus des acheteurs de logements: ils gagnent en moyenne 16 % de plus que l'ensemble des ménages. Les écarts de revenu les plus grands se retrouvent dans l'Atlantique, au Québec et dans les Prairies.

L'accession à la propriété moins fréquent en Ontario



Source: Statistique Canada.

Les acheteurs de logements ont des revenus 16% plus élevés que l'ensemble des ménages



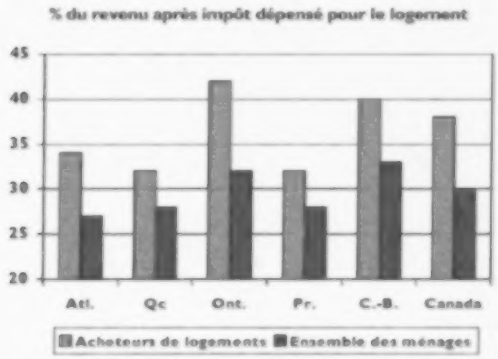
Source: Statistique Canada.

Contact: Louis Trottier (613) 748-2552, ltrottie@cmhc-schl.gc.ca

Les revenus plus élevés des acheteurs de maison ne compensent cependant pas les coûts additionnels reliés au nouveau logement, du moins lors de la première année.

Un coup d'oeil aux données montre que la part du revenu après impôt dédiée au logement par les acheteurs de logements est plus élevée que pour l'ensemble des ménages.

Les acheteurs dépensent plus en habitation



Source: Statistique Canada.

Diverses raisons expliquent l'ampleur de cette écart. D'abord, les coûts reliés au logement incluent entre autres les dépenses d'évaluation et la taxe de mobilité immobilière. Il s'agit de dépenses non récurrentes mais qui augmente le fardeau des acheteurs la première année.

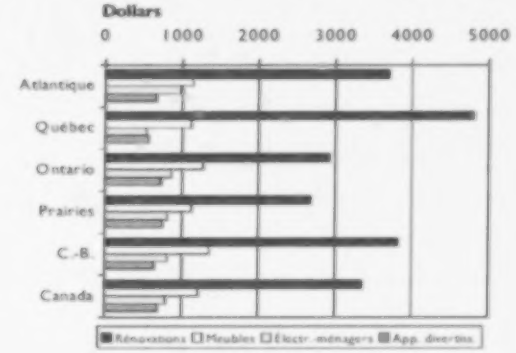
De plus, la valeur plus élevée de la nouvelle résidence dans plusieurs cas ou le passage de locataire à propriétaire augmente le coût des obligations régulières. Dans une majorité de cas, les paiements hypothécaires et les taxes municipales sont plus élevés que le loyer d'un logement locatif.

Des travaux suivent la conclusion de la transaction immobilière

Les ménages acheteurs dépensent beaucoup pour équiper leur nouveau logement, reportant à plus tard l'achat de biens et services importants.

Le poste de dépense le plus important demeure les rénovations et réparations. En 1997 et 1998, elles ont totalisé en moyenne près de 3 400 $ au Canada. Les dépenses moyennes en rénovation ont été les plus élevées au Québec, atteignant plus de 4 800 $. En guise de comparaison, les dépenses de rénovation et réparations atteignent seulement 1 402 $ pour l'ensemble des ménages au Canada.

D'autres dépenses importantes accompagnent l'achat d'une propriété



Source: Statistique Canada.

D'autres catégories de biens bénéficient des transactions de logement. Les moyennes nationales d'achats de meubles et d'appareils électro-ménagers sont de 2 à 4 fois plus élevées que pour l'ensemble des ménages, et ce dans l'ensemble du pays. Pour leur part, les achats d'appareils de divertissement à domicile sont également plus élevées du tiers.

L'internet: un outil de choix pour rejoindre cette clientèle

Étant composée en grande partie de jeunes ménages et de ménages à revenu plus élevé, l'usage d'internet à la maison est nettement plus intensif que la moyenne. Les données de l'enquête montrent que 27 % des acheteurs de maison utilisaient l'internet à la maison, contre environ 20 % en 1998 pour l'ensemble des ménages. L'augmentation généralisée de l'accès à l'internet depuis 1998 et l'accès plus intensif à l'internet par cette clientèle augmente le potentiel du web pour rejoindre cette clientèle.■

Les données utilisées dans cet article proviennent de *l'Enquête sur les dépenses des consommateurs* de Statistique Canada pour les années 1997 et 1998 combinées afin d'obtenir des données statistiques fiables au niveau des 5 régions du pays.

Contact: Louis Trottier (613) 748-2552, ltrottie@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

Le nombre prévu des mises en chantier en 2000 est révisé à la baisse.

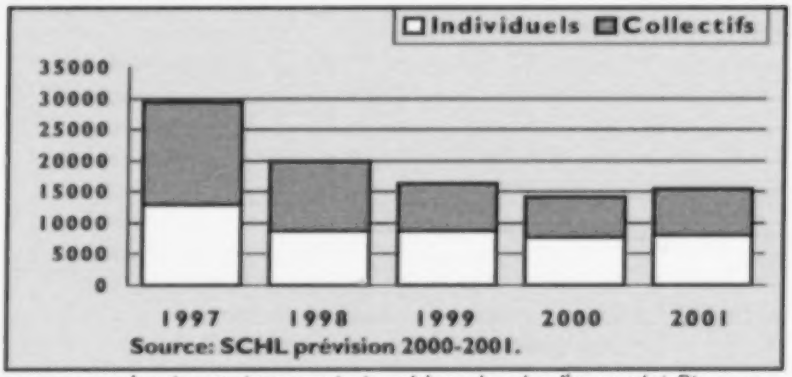
Au dernier trimestre de 1999, les mises en chantier et les ventes S.I.A. ont sensiblement augmenté, et tous les signes laissaient présager une amélioration des conditions dans le secteur de la construction résidentielle de la C.-B. en 2000. Mais cela ne s'est pas produit. Par conséquent, on prévoit maintenant que le total des mises en chantier atteindra 14 100 cette année, mais le niveau d'activité pourrait descendre jusqu'à 13 892, tout comme en 1962.

La confiance des consommateurs reste faible en C.-B., de sorte que l'on table de plus en plus sur la migration interprovinciale et l'immigration internationale pour stimuler la demande de logements. La confiance des consommateurs ne s'améliorera sans doute pas avant que les investissements des entreprises n'augmentent. De plus, en raison de la forte croissance économique en Alberta et en Ontario, la C.-B. a enregistré une perte nette de migrants interprovinciaux à la recherche d'un emploi. Bien que les niveaux élevés d'immigration internationale aient favorisé le marché résidentiel en C.-B., le nombre d'entrepreneurs immigrants a chuté d'environ 80 % depuis le milieu des années 90.

L'affaiblissement de la construction résidentielle n'a toutefois pas entraîné une diminution globale des coûts, comme on pourrait s'y attendre dans un marché léthargique. En fait, le coût total de construction d'une maison est en progression dans la plupart des régions, ce qui provoque une stagnation de l'activité dans l'ensemble de la province. Cette conjoncture soutient l'avoir des propriétaires existants, mais les coûts élevés défavorisent les acheteurs éventuels qui peuvent difficilement accéder au marché.

Seul élément positif : la rénovation, les habitations bâties sur demande et la construction non résidentielle tiennent les gens de métier occupés.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: En 2000, les mises en chantier de logements individuels diminueront légèrement, car les promoteurs pourront difficilement transmettre la hausse des coûts aux consommateurs, étant donné la faiblesse du marché.

Mises en chantier, logements collectifs: La demande de logements collectifs haut de gamme s'est accrue, surtout dans les bâtiments en béton. À **Vancouver**, le nombre de logements neufs en copropriété écoulés dans la gamme de prix supérieure à 500 000 $ depuis le début de l'année a plus que triplé par rapport à la même période en 1999.

Reventes: Cette année, la demande de logements existants fléchira de 14 %. Dans la plupart des marchés, les ventes de logements destinés aux accédants enregistreront une diminution se situant entre 15 et 20 %, conséquence de la hausse des taux hypothécaires, de la lente croissance des revenus réels des particuliers et de la faible confiance des consommateurs.

Prix: Dans certaines collectivités tributaires des ressources naturelles, le prix des logements s'est affaibli, à cause de la conjoncture économique difficile. En revanche, dans les centres urbains, la baisse des mises en chantier a réduit l'offre, ce qui contribue à maintenir la valeur des propriétés. Dans l'ensemble, les prix ont pu rebondir.

La nette préférence des consommateurs pour les logements situés dans des quartiers offrant beaucoup de commodités a donné lieu à un raffermissement des prix dans certains marchés à créneaux. L'augmentation des prix tient aussi à l'accroissement de la richesse des particuliers, par suite de l'appréciation des valeurs sur les marchés boursiers depuis 1998 et de la hausse des revenus issue de la croissance de l'emploi dans le domaine de la haute technologie.

Regard sur l'INDUSTRIE DU CINÉMA ET DE LA TÉLÉVISION

Une industrie dont la production a dépassé un milliard de dollars en 1999

L'industrie du cinéma et de la télévision représente maintenant un secteur clé de l'économie de la C.-B. De 176 millions de dollars en 1991, la production dans cette industrie a atteint un niveau record de 1,07milliard de dollars en 1999. En C.-B., ce secteur emploie directement environ 15 000 personnes. De plus, on estime à 20 000 les emplois qui découlent indirectement de ce secteur. Les films étrangers représentent entre 65 et 70 % de la production globale. Cette activité favorise la demande d'appartements locatifs haut de gamme, recherchés par les entreprises associées à cette industrie. Les perspectives en ce qui concerne ce secteur sont tributaires du bas niveau du dollar canadien, qui accorde aux réalisateurs de la C.-B. un net avantage concurrentiel par rapport à leurs homologues américains.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

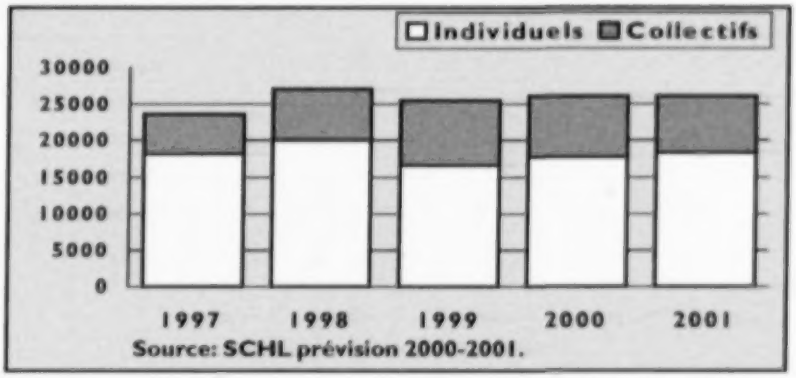
L'économie florissante soutient l'activité dans le secteur de l'habitation.

En 2001, l'économie de l'Alberta affichera l'un des taux de croissance les plus élevés au pays. La confiance des consommateurs et les dépenses à la consommation se raffermiront, à la faveur de la bonne tenue des secteurs de l'énergie et de la fabrication, du dynamisme du marché de l'emploi et de la réduction possible des impôts.

Par ailleurs, cette excellente conjoncture économique et les perspectives d'emplois qui en résultent continueront d'attirer des personnes d'autres provinces et de l'extérieur du pays. En 2001, les migrants en provenance de la Colombie-Britannique constitueront le principal facteur de la croissance démographique de l'Alberta, quoique dans une mesure moindre que les années précédentes.

Sous l'effet conjugué de l'optimisme marqué des consommateurs et de la forte croissance démographique, le nombre de ventes de logements existants et de mises en chantier augmentera avec l'arrivée sur le marché des accédants et des acheteurs d'habitations à un cran supérieur.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Depuis l'expansion économique de la fin des années 90, la part du total national des mises en chantier que représente l'Alberta est passée d'environ 13 % en 1995 à près de 17 % en 1999. Ce chiffre pourrait fléchir légèrement en 2001, si les constructeurs freinent leurs activités, par suite des préoccupations relativement à l'accroissement des stocks de logements collectifs à **Calgary** et à **Edmonton**.

Néanmoins, le secteur de la construction connaîtra d'excellents résultats en 2000, compte tenu du resserrement du marché de l'existant et du marché locatif. Pour la quatrième année consécutive, le total des mises en chantier devrait être supérieur à 25 000 logements. **Calgary** et **Edmonton** compteront pour environ les deux tiers de cette activité.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Stimulées par la forte activité dans l'ensemble de la province, les mises en chantier de logements individuels progresseront de 6,4 % en 2000 et de 3,1 % en 2001. L'an prochain, on prévoit que le volume d'activité sera inférieur au chiffre record observé en 1998, mais qu'il atteindra tout de même le deuxième niveau en importance enregistré durant les vingt dernières années.

Mises en chantier, logements collectifs: Malgré les préoccupations relatives aux stocks croissants à **Calgary** et à **Edmonton**, la construction de logements collectifs demeure plutôt vigoureuse. En 1999, les mises en chantier dans ce secteur ont atteint leur plus haut niveau en 17 ans. En 2000 et en 2001, le volume d'activité n'atteindra pas celui de 1999, mais on enregistrera tout de même la production la plus élevée, pour une période de deux ans, depuis la fin des années 70.

Reventes: Actuellement, il semble que la pénurie d'inscriptions S.I.A. soit le principal facteur qui freine la hausse des ventes. À titre d'exemple, dans certains centres, comme **Edmonton**, on a constaté depuis quelques mois l'émergence d'un nombre fort élevé d'affiches portant l'inscription «Vente par le propriétaire». Malgré ce phénomène, les ventes atteindront de nouveaux records cette année et l'année prochaine.

Prix: Le prix S.I.A. moyen ne cesse de progresser depuis cinq ans, et cette tendance se poursuivra. Bien que les prix à **Ft. McMurray** et à **Calgary** correspondent aux niveaux enregistrés dans les principaux centres de la C.-B. et de l'Ontario, le prix moyen en Alberta continuera d'être inférieur à la moyenne nationale.

Regard sur la MIGRATION

Au cours des cinq dernières années, l'Alberta a enregistré un gain de plus de 110 000 personnes au chapitre de la migration interprovinciale. Un nombre important de ces migrants provenaient d'Ottawa, de Montréal, de Toronto et de Vancouver.

Cette hausse de la migration a particulièrement touché Calgary, où les ventes de logements existants ont grimpé d'environ 55 % au cours des cinq dernières années et le prix moyen des habitations a bondi de près de 26 %. Sur le marché du neuf, les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint un niveau sans précédent en 1998 et l'activité demeure robuste.

Compte tenu de l'amélioration de la conjoncture économique dans les autres provinces, l'Alberta devra dorénavant compter davantage sur l'immigration internationale pour stimuler la demande de logements dans la province.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

La vigueur de la croissance économique stimule la demande de logements.

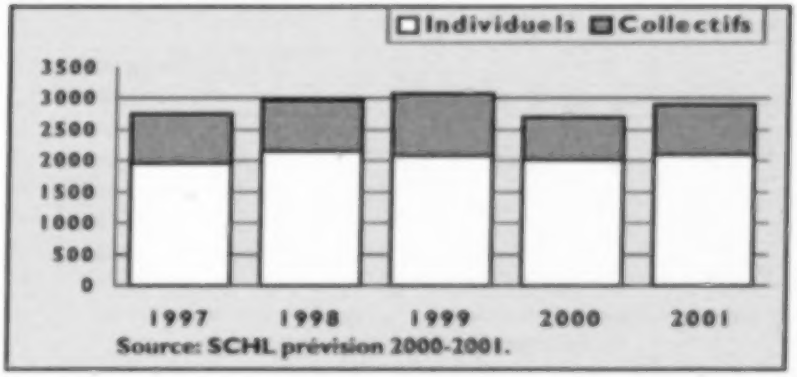
On prévoit que la production économique de la Saskatchewan augmentera d'environ 2,5 % en 2000 et en 2001. Le niveau des investissements s'accroîtra, car le cours élevé du pétrole et du gaz naturel accélère les activités d'exploration et de mise en valeur. Les exportations, alimentées par l'expansion constante de l'économie mondiale, contribueront aussi à la croissance.

Grâce au rythme d'expansion soutenue, le taux de chômage se classera parmi les plus bas au pays et ce, malgré la forte activité sur le marché du travail. Plus des deux tiers de la population d'âge actif possèdent actuellement un emploi ou cherchent activement du travail. De 5,1 % en 2000, le taux de chômage passera à 5 % en 2001. La plupart des emplois créés seront à plein temps et viseront surtout les personnes de 15 à 24 ans. Le dynamisme du marché du travail se traduira par une hausse des salaires et un raffermissement de la confiance des consommateurs.

Depuis quinze ans, la Saskatchewan enregistre une migration interprovinciale nette déficitaire. Malgré la vigueur du marché de l'emploi, cette tendance persistera en 2000 et en 2001 en raison des occasions offerts dans d'autres provinces. Toutefois, le niveau d'emploi élevé et la hausse des salaires compenseront les répercussions négatives de ces pertes de population sur la demande de logements.

L'étroitesse du marché locatif incitera sans doute les locataires à envisager l'accession à la propriété. Parallèlement, les prix sur le marché de la revente atteindront des niveaux records, en raison de la pénurie de logements existants abordables et de qualité. Par ailleurs, l'offre insuffisante sur le marché de l'existant favorisera la hausse de la construction de logements individuels et collectifs en 2001. Les accédants à la propriété et les aînés représenteront une forte proportion de la demande de logements neufs.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de logements individuels fléchira en 2000, avant de rebondir en 2001. Depuis 1997, le nombre de mises en chantier dans cette catégorie oscille aux alentours de 2000, ce qui semble représenter la limite de la demande provenant des acheteurs à un cran supérieur. Bien que les constructeurs tentent d'offrir des logements dans les prix recherchés par les accédants, le coût des terrains et de la construction fait en sorte que les prix de la plupart des maisons neuves restent inabordables pour bon nombre de ces consommateurs.

Mises en chantier, logements collectifs: Cette année, la production de collectifs a nettement chuté, après l'essor de la construction en 1999, qui a temporairement saturé le marché de **Saskatoon** de copropriétés, de logements en location viagère et de logements locatifs. L'excédent a maintenant été écoulé. À **Regina**, où aucune mise en chantier n'a été enregistrée jusqu'à présent dans ce secteur, la construction de logements collectifs reprendra avec l'amélioration de l'économie.

Reventes: Dans la province, les marchés resteront favorables aux vendeurs, les nouveaux arrivants, les accédants et les acheteurs à un cran supérieur se faisant concurrence pour sur le marché restreint des logements existants abordables et de qualité. En raison de la pénurie d'inscriptions, le nombre de ventes sera inférieur au niveau de 1999.

Prix: Devant l'offre restreinte, les acheteurs sont plus disposés à accepter un logement existant jugé inacceptable il y a quelques années. La croissance du prix moyen ralentit, les logements plus anciens et âgés représentant une part croissante du marché. Ainsi, la hausse des prix sera plus modérée que ces dernières années.

Regard sur les AÎNÉS

Les constructeurs et les promoteurs auraient intérêt à mieux connaître les besoins de logement des aînés. Parmi toutes les provinces, la Saskatchewan compte le plus haut taux de personnes âgées de 65 ans et plus (16 %). Selon les prévisions de la SCHL, ce segment de la population affichera la croissance la plus rapide.

Ce groupe influe déjà sur le marché du neuf. En effet, près du tiers des mises en chantier enregistrées en milieu urbain visent ce segment croissant du marché.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

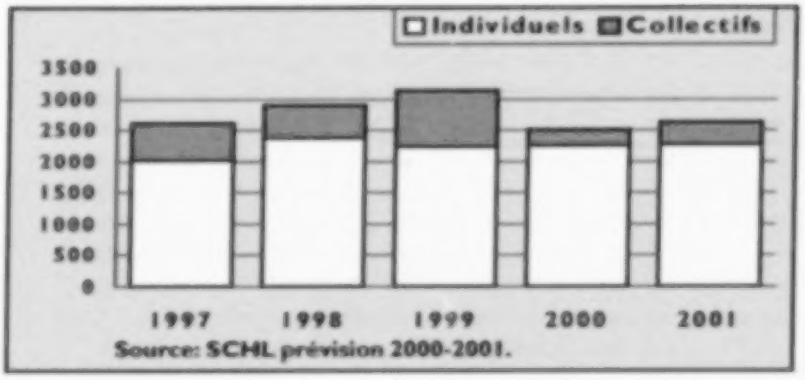
Aperçu

La vigueur soutenue de l'économie favorisera la hausse des mises en chantier en 2001.

La tenue de l'économie a été très bonne depuis le début de l'année. Le taux de chômage se rapproche de 5 %, la hausse des salaires et des traitements dépasse le taux d'inflation et les ventes au détail tout comme les exportations internationales affichent des gains marqués. Par conséquent, on prévoit que l'économie progressera d'environ 3 % en 2000.

Vu la vigueur des économies américaines et canadiennes, la croissance économique se poursuivra au Manitoba en 2001 : le marché provincial de l'emploi sera l'un des plus vigoureux au pays. Les perspectives d'emploi et les hausses salariales importantes devraient favoriser les dépenses liées au logement, ainsi que dans les secteurs des biens et services.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Le marché dynamique du travail devrait en outre fournir des occasions d'emploi et continuer de favoriser la migration vers la province. Après avoir perdu des milliers de résidents annuellement pendant 14 années d'affilée, le Manitoba a enregistré en 1999 une migration nette positive de 1 846 personnes, et l'on prévoit que le bilan migratoire demeurera positif en 2001. La formation de ménages qui en résultera stimulera l'activité dans le secteur du logement.

Le total des mises en chantier augmentera de 5,6 % l'an prochain. **Winnipeg** enregistrera plus de la moitié du total de l'activité.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Cette année, le nombre de logements individuels mis en chantier sera supérieur à celui de 1999. Par ailleurs, on prévoit que l'activité s'améliorera davantage en 2001, étant donné que la province enregistrera une croissance constante de l'emploi et l'un des plus bas taux de chômage au pays. Ces facteurs étayeront la forte demande de maisons individuelles. Ainsi, les mises en chantier se chiffreront à 2 265 en 2001.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs est plutôt faible. Après avoir atteint, en 1999, son plus haut niveau en dix ans, le nombre de logements collectifs mis en chantier chutera de 73 % cette année, pour s'établir à 245. Malgré la récente hausse d'activité dans ce secteur, il est trop tôt pour dire si le ralentissement est terminé. Néanmoins, le total des logements collectifs commencés devrait atteindre 370 en 2001.

Reventes: Au Manitoba, les marchés de l'existant se caractérisent, dans l'ensemble, par une demande constante, un choix limité et de courtes périodes d'inscription. Cette année, on prévoit que les ventes S.I.A. se chiffreront à un peu moins de 11 000 logements, conséquence du manque d'inscriptions. En 2001, elles resteront soutenues, sous l'effet conjugué de la bonne conjoncture de l'emploi et du nombre accru d'inscriptions.

Prix: Après avoir glissé de 2,2 % en 1999 en raison de l'accroissement des ventes de logements bas de gamme, le prix S.I.A. moyen augmentera cette année et l'an prochain. Une proportion accrue d'acheteurs de logement à un cran supérieur et des délais de vente plus courts entraîneront une hausse de prix de 4,1 % en 2000. On s'attend à ce que les prix se stabilisent en 2001.

Regard sur le LOGEMENT DES AÎNÉS

Les baux viagers : une option très aimée des 55 ans et plus

Un récent rapport de la SCHL sur les logements donnés en location viagère au Manitoba révèle que ce mode d'occupation gagne de plus en plus la faveur des Manitobains âgés de 55 ans et plus. Lors de l'étude, on a dénombré environ 30 ensembles, soit un total de 826 logements, offrant des baux viagers dans la province. Ce marché est en expansion, et au moins trois autres ensembles neufs seront ajoutés au stock au cours des 6 à 12 prochains mois.

La population vieillissante maintiendra la demande vigoureuse sur ce marché en 2001 et après.

Contact: Dwayne Rewniak (204) 983-8503, drewniak@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

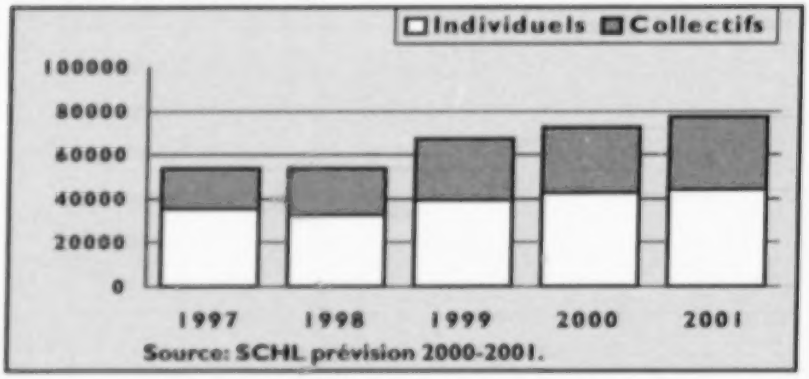
La construction reprend après le règlement du conflit de travail.

Au troisième trimestre, la construction a repris après le règlement du conflit de travail qui a touché, en avril et en mai, les conducteurs de bétonnières dans la région de **Toronto**. Ce sont les mises en chantier de collectifs qui ont le plus fléchi lors de la pénurie de béton et qui ont, de même, le plus augmenté une fois le conflit réglé. Malgré la vive reprise au troisième trimestre, le rythme de l'activité était toutefois inférieur au niveau exceptionnel observé au début de l'année.

En 2000, les mises en chantier atteindront leur plus haut niveau en onze ans, en raison du débordement de la demande occasionné par l'étroitesse du marché de la revente et une grande activité économique. La demande de logements est alimentée par la création d'emplois, qui attire les immigrants internationaux, ainsi que des chercheurs d'emploi d'autres régions du pays. L'Ontario, qui compte les deux cinquièmes de la population canadienne, enregistrera un peu moins de la moitié des mises en chantier au pays.

Les indicateurs économiques sont positifs, bien que certains envoient des signaux contradictoires. L'économie provinciale ne cesse de croître, mais le léger tassement de la création d'emplois observé récemment aux É.-U. risque de ralentir le secteur des exportations actuellement en plein essor. Les ventes au détail et les expéditions de produits manufacturés ont plafonné, quoiqu'à des niveaux records. De plus, les industries de la fabrication ont révisé à la baisse leurs attentes par rapport aux gains de production, et l'indice de l'offre d'emploi s'est stabilisé après avoir atteint son plus haut niveau en dix ans.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La majorité des logements construits seront des maisons individuelles. Lorsque l'économie prospère, la demande est habituellement vive pour cette catégorie d'habitation, qui est la plus prisée et chère des modes de logement. La persistance des bas taux d'intérêt favorisera également la demande dans ce secteur.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs bondira de 8 %. Cette hausse touchera surtout les logements collectifs en propriété absolue de type propriétaire-occupant qui offrent la meilleure solution de remplacement aux maisons individuelles. En revanche, la construction de copropriétés s'affaiblira légèrement en 2000, tout en restant néanmoins vigoureuse. Sur le marché locatif, l'activité reprendra mais demeurera faible comparativement aux chiffres historiques. Le nombre de jeunes qui habitent en Ontario s'accroît légèrement, ce qui alimente la demande de logements locatifs (voir l'encadré ci-contre).

Reventes: Cette année, le nombre total des ventes S.I.A. sera élevé, quoique légèrement inférieur au niveau record établi l'an dernier. Le marché d'**Ottawa**, le plus actif de la province, connaîtra une nette hausse des ventes.

Prix: Sur le marché de l'existant, le prix moyen progressera de deux à trois fois plus rapidement que le taux global d'inflation. À ce chapitre, ce sont les marchés les plus actifs, soit **Ottawa**, **Kitchener-Waterloo** et **Oshawa**, qui connaîtront les plus fortes hausses des prix, car les ventes dépassent largement les nouvelles inscriptions.

Compte tenu des conditions généralement serrées ou équilibrées qui caractérisent les marchés de la revente dans la province, le prix des logements neufs augmentera également. Seul l'indice des prix des logements neufs pour la région de **Sudbury-Thunder Bay** s'est affaibli.

Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

La demande de logements locatifs s'est intensifiée en Ontario, grâce à l'économie prospère, à l'accroissement modéré du segment de la population le plus susceptible de louer et au niveau élevé de migration d'entrée. Lorsque l'économie progresse, les ménages ont moins tendance à cohabiter. De plus, les migrants louent généralement un logement avant de s'établir en permanence.

On prévoit que les taux d'inoccupation fléchiront légèrement dans tous les principaux centres de l'Ontario, à l'exception de Toronto et d'Ottawa. Dans ces deux centres, où les taux d'inoccupation sont exceptionnellement bas, la hausse des loyers viendra rajuster le marché.

Le ministère des Affaires municipales et du logement de l'Ontario a autorisé des majorations de loyer de 2,9 % pour les logements occupés en 2001.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

La progression de l'économie stimulera le marché.

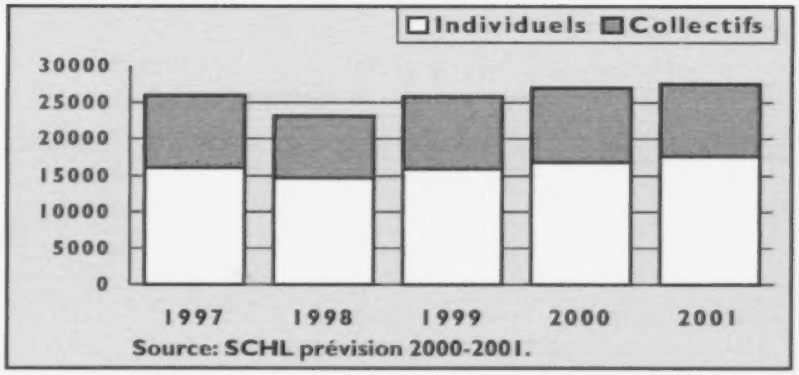
Cette année et l'an prochain, la progression de l'économie québécoise stimulera le marché de l'habitation. Le nombre de mises en chantier se chiffrera à 27 000 en 2000 et à 27 500 en 2001. Il s'agira du plus haut niveau depuis 1994.

La croissance du produit intérieur brut devrait être de 3,9 % en 2000 et de 2,8 % en 2001. Les facteurs expliquant cette croissance sont le commerce extérieur et la vitalité de la demande intérieure. Le ralentissement prévu pour 2001 est attribuable au refroidissement de l'économie américaine, où sont dirigés 85 % des exportations du Québec.

La forte création d'emplois et les réductions d'impôt sont en train de générer des gains au niveau du revenu disponible, ce qui engendre une consommation accrue de la part des ménages. Le taux de chômage devrait atteindre 8,1 % en 2000 et 7,7 % en 2001. Les taux hypothécaires demeureront favorables.

Tous ces facteurs positifs pousseront l'indice de confiance des consommateurs à son plus haut niveau en 10 ans et, par le fait même, encourageront l'accession à la propriété.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La hausse du prix des maisons neuves et le choix plus limité sur le marché de la revente viendront stimuler la construction en 2000 et 2001. Le nombre prévu de mises en chantier de maisons individuelles est de 16 800 pour cette année et de 17 500 en 2001.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs progressera cette année pour atteindre 10 200 unités. Cette hausse est attribuable à l'accroissement des mises en chantier d'appartements locatifs au Québec (conventionnels et résidences pour personnes âgées) et de logements en copropriété à **Montréal.** En 2001, le Québec enregistrera cependant une légère baisse des mises en chantier de logements collectifs pour s'établir à 10 000 unités. La légère hausse des appartements neufs ne pourra compenser le fléchissement du nombre de maisons jumelées et en rangée, types d'habitation moins populaires en période de croissance.

Reventes: Grâce à la hausse de l'emploi et des revenus ainsi qu'à des taux hypothécaires favorables, le nombre de transactions sur le marché de la revente atteindra de nouveaux records en 2000 et en 2001.

Prix: La diminution du nombre de propriétés à vendre et la plus forte proportion d'acheteurs à un cran supérieur créeront des pressions à la hausse sur le prix moyen des logements existants. On prévoit des hausses de 3 % et 2,5 %, en 2000 et 2001 respectivement.

Regard sur le MARCHÉ DE LA COPROPRIÉTÉ À MONTRÉAL ET QUÉBEC

À Montréal, le marché de la revente de copropriétés a le vent dans les voiles depuis 1996. Les ventes sont en hausse, et le nombre d'unités à vendre ne cesse de diminuer. Résultat : on observe au deuxième trimestre de 2000 un marché équilibré avec 10 vendeurs pour un acheteur. Sur l'Île de Montréal, certains secteurs affichent même un marché favorable aux vendeurs avec des ratios aussi faibles que 6 vendeurs pour un acheteur.

Dans la région de Québec, on note également une reprise des reventes de copropriétés depuis 1996. Cependant, nous sommes encore très loin d'une situation d'équilibre. En effet, au deuxième trimestre de cette année, on avait près de 18 vendeurs par acheteur.

Cette situation se répercute évidemment sur les mises en chantier. Alors que la construction de copropriétés est en pleine effervescence à Montréal depuis 1997, celle de Québec est à son plus bas niveau depuis le début des années 80.

Contact: John-John D'Argensio (514) 283-4488, jdargens@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

L'amélioration du solde migratoire favorise la demande de logements.

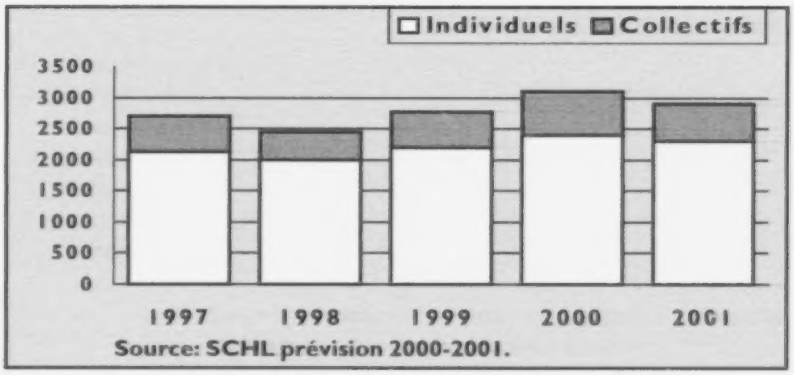
Soutenu par le dynamisme de l'économie américaine, le secteur de la fabrication devrait obtenir d'excellents résultats encore en 2000, les expéditions ayant grimpé de 28 % au premier semestre par rapport à la même période en 1999. Le secteur des services a aussi été très actif cette année, principalement à la faveur de l'expansion rapide des industries du tourisme et des communications.

Le raffermissement des secteurs de la fabrication et des services contribue à maintenir, en 2000, un rythme d'expansion aussi soutenu qu'en 1999. En 2001, cependant, la croissance économique du Nouveau-Brunswick ralentira, pour atteindre environ 1,8 %, car les mégaprojets tirent à leur fin.

En 1999, le niveau global de l'emploi a progressé de plus de 3 %. On prévoit qu'il augmentera encore en 2000, mais le rythme de croissance sera d'environ la moitié de celui de l'an dernier. Le taux de chômage devrait tout de même passer sous la barre de 10 % et demeurer à ce niveau durant la période de prévision.

Grâce à la forte création d'emplois, les résidents du Nouveau-Brunswick n'ont pas eu à quitter la province pour obtenir du travail. En 1999, la province a enregistré une migration nette positive de 1 350 personnes, mettant fin à plusieurs années de solde migratoire négatif. En 2000, l'amélioration du bilan migratoire favorisera la demande de logements locatifs et d'habitations de type propriétaire-occupant. L'immigration nette devrait demeurer positive pendant la période de prévision.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Dans les grands centres urbains, les constructeurs se souviendront de l'an 2000 comme une année exceptionnelle. **Moncton** se classera encore au premier rang au chapitre de la construction résidentielle, suivie de près par **Fredericton**. La vigueur de la reprise économique à **Saint John** soutiendra la demande croissante de logements neufs, bien que le rythme d'activité sera inférieur aux niveaux observés au début des années 90.

Mises en chantier, logements collectifs: Dans les grands centres urbains de la province, la demande de logements en copropriété et d'appartements haut de gamme s'intensifie. Bien que les ménages âgés sans enfants et les aînés alimentent cette demande, ces types de logements plaisent aussi aux jeunes professionnels attirés par les nombreuses possibilités d'emploi dans la région. En ce qui a trait à la production d'appartements, **Fredericton** et **Moncton** se classeront au premier rang à l'échelle de la province cette année, tout comme l'an prochain.

Reventes : Grâce à la forte demande de logements existants, le nombre de reventes dépassera le niveau record établi en 1999. Le solde migratoire positif continuera à soutenir l'activité sur ce marché. Le nombre d'inscriptions fléchit, car les logements trouvent rapidement preneur. En 2001, l'offre limitée sur le marché freinera légèrement les ventes.

Prix : La forte demande, conjuguée à une offre modérée, continuera à faire monter le prix des logements, tant en 2000 qu'en 2001. Ainsi, le prix de vente moyen dépassera 90 000 $ en 2000 et s'établira à un niveau plus élevé en 2001.

Regard sur le GAZ NATUREL

Les résidents pourront l'obtenir dès le printemps prochain

Tout comme des millions d'autres ménages canadiens, les résidents du Nouveau-Brunswick pourront bientôt bénéficier des avantages du gaz naturel. En effet, l'installation des canalisations principales va bon train.

Dès le printemps prochain, le gaz naturel sera disponible aux résidents de l'agglomération de Moncton, ainsi qu'à ceux de Saint John, de Fredericton, de St. George et d'Oromocto.

Les propriétaires-occupants qui utiliseront le gaz naturel pourraient économiser jusqu'à 30 % sur leurs frais de chauffage annuels. On mettra cet avantage en valeur lorsque les nouveaux lotissements seront aménagés l'an prochain.

Contact: Laurie Gosselin (506) 452-3381, lgosseli@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

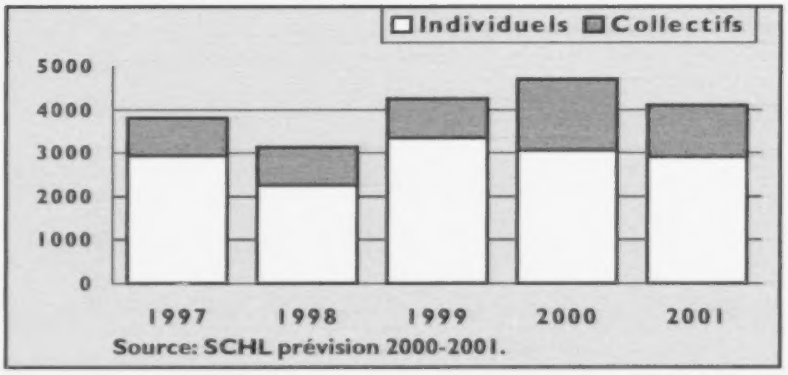
Aperçu

Une croissance plus forte que prévu se traduit par la révision à la hausse des prévisions.

Cette année, le niveau de l'emploi en Nouvelle-Écosse augmentera de 2,8 %, grâce à la forte demande de gaz naturel, laquelle a permis aux producteurs dans le secteur énergétique de réaliser d'importants bénéfices et d'accélérer les travaux d'exploration au large de la côte est. Bien que les activités économiques liées aux opérations maritimes se limitent surtout à la région métropolitaine d'**Halifax**, elles atteindront un niveau historique et donneront un élan au trafic portuaire tout comme au secteur du tourisme, en plus d'accélérer la croissance de divers secteurs économiques.

D'autres régions de la Nouvelle-Écosse n'auront toutefois pas autant de chance à court terme, compte tenu des retards dans la construction des lignes de distribution du gaz naturel à l'échelle de la province et des compressions dans le secteur public qui freinent l'expansion économique. Les perspectives à long terme sont cependant plus favorables.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Grâce à l'optimisme soutenu des consommateurs et à la migration d'entrée, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles ne fléchira que légèrement, par rapport au niveau très élevé de 1999. Ainsi, le marché du neuf obtiendra d'excellents résultats, sous l'effet conjugué de la baisse constante de l'offre de logements existants et des bas taux d'inoccupation dans le secteur locatif.

La production de logements collectifs demeurera robuste à **Halifax** jusqu'en 2001, plusieurs ensembles devant être commencés au cours des prochains mois. Par ailleurs, certains centres urbains à l'extérieur d'**Halifax** pourraient aussi enregistrer une hausse d'activité, avec la demande croissante provenant des aînés et des ménages âgés sans enfants.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Compte tenu du nombre élevé de logements mise en chantier cet automne à **Halifax**, les prévisions relatives à la construction de maisons individuelles, pour 2000, ont été révisées légèrement à la hausse. L'activité ne dépassera cependant pas les niveaux enregistrés en 1999. La majoration des prix des logements neufs n'a pas déprimé la demande, car ce sont les acheteurs de logements à un cran supérieur et les cadres, moins sensibles aux prix, qui alimentent la demande. Le nombre global de mises en chantier fléchira cependant, en raison de la baisse d'activité à **Kentville**, à **Truro** et au **Cap-Breton.**

Mises en chantier, logements collectifs: Les bas taux d'inoccupation, la majoration des prix et le nombre croissant d'acheteurs d'habitations à un cran inférieur sont autant de facteurs qui contribueront à la hausse vertigineuse de la construction de logements collectifs cette année. Les promoteurs ont commencé à tirer parti de la demande croissante provenant des professionnels habitant en milieu urbain, ainsi que des aînés et des ménages âgés sans enfants. Ces groupes recherchent des logements haut de gamme à proximité des activités et des services offerts au centre-ville.

Reventes: En 2000, les ventes effectuées par l'entremise du S.I.A. ralentiront, conséquence de la baisse du nombre d'inscriptions et de la flambée des prix. Les acheteurs d'habitations à un cran supérieur se tourneront de plus en plus vers le marché du neuf, tandis que bon nombre d'accédants éventuels choisiront de demeurer locataires.

Prix: La pénurie d'inscriptions résultant de la demande soutenue fera bondir le prix S.I.A. moyen cette année et, dans une moindre mesure, en 2001.

Regard sur les LOGEMENTS COLLECTIFS

Les promoteurs répondent à la demande refoulée

Dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, les promoteurs s'affairent à produire des logements en copropriété et des logements locatifs haut de gamme, car les taux d'inoccupation sont descendus à leur plus bas niveau en dix ans et la demande provenant des professionnels et des ménages âgés sans enfants s'intensifie.

La région métropolitaine d'Halifax a enregistré le gros de l'activité, et plusieurs grands ensembles sont en cours de réalisation dans divers endroits du centre urbain. La plupart des immeubles locatifs neufs viseront le marché haut de gamme, tandis que les ensembles en copropriété offriront aux acheteurs une autre option de logement.

Contact: Brian Baxter (902) 426-8348, bbaxter@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Le marché dynamique du travail reflétera la vigueur de l'économie.

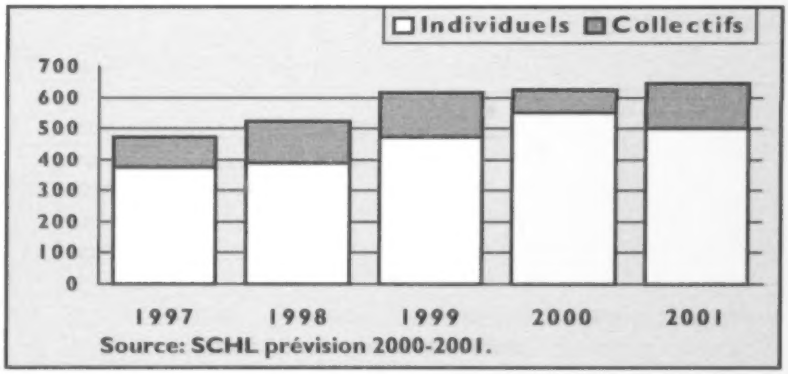
La forte activité enregistrée dans la plupart des secteurs clés de l'Î.-P.-É. en 1999 s'est maintenue en 2000. On prévoit que le niveau global de l'emploi connaîtra une hausse nettement supérieure à 4 % cette année, mais qu'il fléchira en 2001. Grâce à la diversification de l'économie, la création d'emplois sera importante à l'Î.-P.-É., tant dans le secteur des biens que dans celui des services.

La conjoncture favorable du marché du travail incitera un nombre accru de résidents de l'île à chercher un emploi. Toutefois, comme la création d'emplois s'accroîtra beaucoup plus rapidement que la population active, le taux de chômage dans la province devrait chuter de deuxpoints de pourcentage cette année pour s'établir à 12,4 %, puis à moins de 12 % en 2001.

En plein essor depuis quelques années, l'économie nord-américaine continuera à stimuler le secteur de la fabrication. Grâce à l'expansion des activités dans l'industrie aérospatiale et dans celle de la transformation des aliments, les envois de produits manufacturés connaîtront une hausse vertigineuse encore cette année. Le produit intérieur brut progressera de 4 % en 2000, à la faveur notamment du bon rendement de la plupart des industries traditionnelles, ainsi que des investissements non résidentiels à l'échelle de la province. Toutefois, l'affaiblissement du rythme de croissance économique aux É.-U., combiné au raffermissement du dollar canadien par rapport à la devise américaine, entraînera un ralentissement de l'économie en 2001.

Le marché florissant de l'emploi de l'Î.-P.-É. continuera d'attirer des travailleurs et de soutenir la forte demande de logements. Ainsi, les mises en chantier se chiffreront à 625 logements en 2000 et à 645 en 2001.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'expansion de plusieurs grandes industries de la «nouvelle économie» continuera à créer d'importantes occasions d'emploi et d'attirer de nombreux travailleurs dans les centres urbains et ruraux. Les mises en chantier de maisons individuelles, favorisées par les niveaux élevés de migration d'entrée, se chiffreront à 550 en 2000 et à 500 en 2001.

Mises en chantier, logement collectifs: Malgré le resserrement des marchés locatifs à **Charlottetown** et à **Summerside**, les promoteurs s'affairent actuellement à combler la demande de maisons individuelles neuves. On prévoit que le nombre de mises en chantier de collectifs fléchira, celui-ci devant se chiffrer à seulement 75 logements cette année : un niveau nettement inférieur aux 144 logements commencés en 1999. La reprise de la construction de collectifs se fera attendre jusqu'en 2001, année durant laquelle le niveau d'activité devrait s'élever à 145 logements.

Reventes: La vive demande de logements existants dans les régions rurales compensera la légère baisse des ventes à **Charlottetown** et à **Summerside**. Le nombre de ventes S.I.A. devrait ainsi dépasser le niveau record atteint en 1999. On prévoit que le nombre de ventes s'élèvera à 1 200 en 2000 et à 1 100 en 2001.

Prix: La demande soutenue de logements existants dans la région de **Charlottetown**, alliée à la pénurie de logements abordables sur le marché, entraînera une hausse du prix de vente moyen qui se situera à 84 000 $ d'ici à la fin de la période de prévision.

Regard sur le SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Vigueur persistante des investissements commerciaux

La construction non résidentielle, qui augmente dans les centres urbains et les régions rurales, stimule l'économie provinciale.

Summerside a connu une croissance vigoureuse depuis l'ouverture du pont de la Confédération. Et cette année ne fera pas exception, car on prévoit que les investissements commerciaux dépasseront 100 millions de dollars grâce à la construction d'un nouvel hôpital et aux travaux d'agrandissement et de nettoyage de la zone portuaire.

Montague, Crowbush Cove et d'autres régions rurales profiteront également de la mise en oeuvre de plusieurs nouveaux projets au cours des deux prochaines années en vue de répondre aux besoins croissants du secteur du tourisme en pleine expansion.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

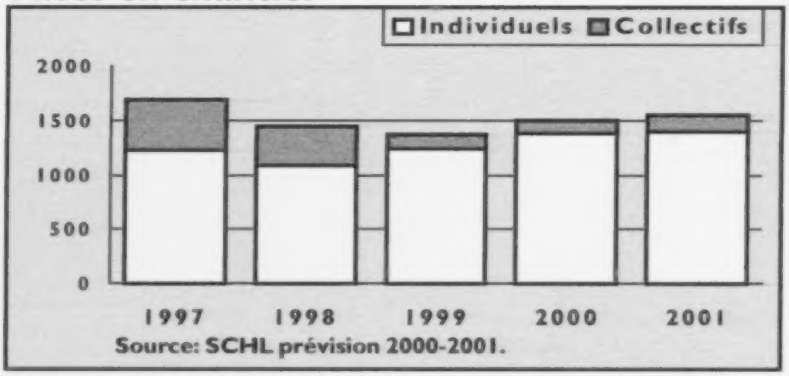
Terre-Neuve

Aperçu

Les perspectives économiques favorables sont de bon augure pour le marché de l'habitation.

Soutenue largement par l'expansion continue de l'industrie pétrolière, l'économie de Terre-Neuve devrait connaître un taux de croissance supérieur à celui du reste du Canada et progresser de 5,5 % cette année, ainsi que l'an prochain. D'environ 36millions de barils en 1998, la production du champ pétrolifère Hibernia devrait dépasser les 50 millions de barils en 2000, avant d'atteindre presque 65 millions de barils en 2001. L'entrée en production du champ Terra Nova, le lancement prévu du projet White Rose et l'accroissement des activités d'exploration auront aussi des répercussions positives sur l'économie de la province en 2001 et après. De plus, l'activité manufacturière devrait progresser de façon soutenue grâce à la production accrue de papier journal et de minerai de fer. On prévoit, par ailleurs, que le secteur du tourisme connaîtra une année exceptionnelle en 2000 et devrait maintenir ce rythme en 2001.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Au chapitre de l'emploi, les gains n'atteindront sans doute pas les niveaux élevés de 1999. On prévoit qu'ils se situeront autour de 1 %. La majoration des salaires et l'allégement fiscal favoriseront une hausse notable des revenus en plus de contribuer encore à l'essor des ventes au détail et des industries axées sur les services. Les perspectives sont aussi favorables en ce qui concerne la demande de logements, grâce à la croissance soutenue des revenus disponibles et au niveau de confiance élevé.

Malgré la bonne conjoncture, l'émigration persiste, quoiqu'à un rythme ralenti par rapport à la dernière décennie. Le redressement des économies locales continuera d'avoir un certain retard sur le reste de la province, car l'activité s'orientera surtout vers les centres urbains, particulièrement vers la région de **St. John's**.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les gains au chapitre de l'emploi, surtout dans la région de **St. John's**, conjugués à la forte croissance des revenus et à la pénurie de logements sur le marché de l'existant, stimuleront la construction de maisons individuelles cette année et l'an prochain. Le mouvement migratoire vers la région de **St.John's** et le nombre croissant d'acheteurs de logements à un cran supérieur étayeront également la demande. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier devrait augmenter sensiblement en 2000, puis progresser à un rythme plus modéré en 2001.

Mises en chantier, logements collectifs: L'offre de logements locatifs demeure excédentaire dans la plupart des centres urbains de la province, sauf dans la région de **St. John's**. Par conséquent, on enregistrera peu de construction d'ensembles locatifs à l'extérieur de la capitale, ce qui freinera toute reprise soutenue de la construction de collectifs. Néanmoins, le resserrement du marché locatif dans la région de **St. John's** donnera sans doute lieu à des hausses de loyer et incitera certains investisseurs à produire des logements neufs. On prévoit que les investissements initiaux cibleront la population croissante de personnes âgées. Par ailleurs, la demande provenant des aînés et des acheteurs de logements à un cran supérieur favorisera la construction de logements en copropriété, ainsi que de maisons jumelées et en rangée dans les fourchettes de prix intermédiaires. Ainsi, le nombre global de logements collectifs mis en chantier en 2001 augmentera, après avoir légèrement fléchi cette année.

Reventes: Les ventes S.I.A. atteindront un niveau sans précédent cette année, grâce à la conjoncture favorable sur le marché de l'existant, et l'activité demeurera vigoureuse en 2001. Le transfert de certains employés provinciaux à l'extérieur de **St.John's** devrait entraîner une modeste croissance des ventes S.I.A. dans le **centre de Terre-Neuve** l'an prochain.

Prix: Comme la demande est supérieure à l'offre dans certains sous-marchés et que l'activité demeure vigoureuse sur le marché des logements à un cran supérieur, le prix S.I.A. moyen grimpera à un niveau record.

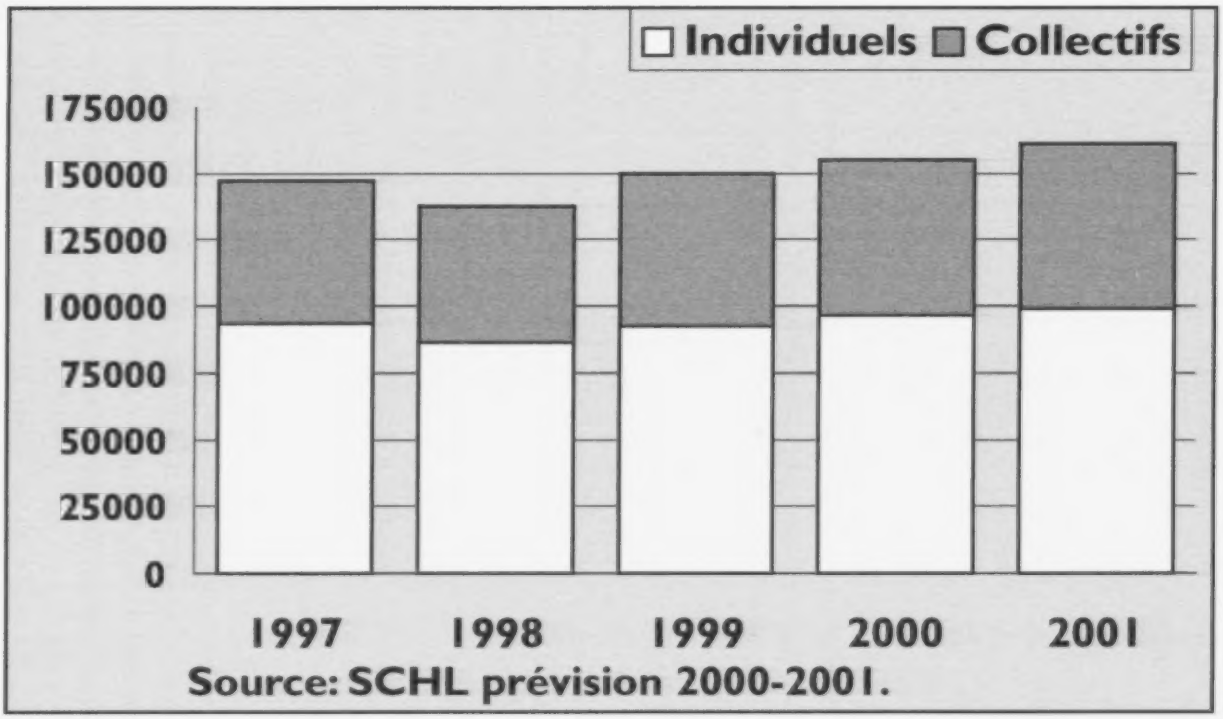
Regard sur la CONVERSION DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Depuis quelques années, la conversion d'ensembles locatifs existants en logements en copropriété représente un élément clé du marché de l'habitation dans la région de St.John's. La forte demande, l'offre adéquate de logements vacants et la marge bénéficiaire intéressante concourent à soutenir l'activité.

Selon les estimations de la SCHL, le nombre de logements locatifs ainsi convertis au cours de la dernière décennie pourrait atteindre 1 200. Environ la moitié de ces logements étaient situés dans de grands ensembles comprenant six unités et plus. L'allégement du stock de logements locatifs qui s'ensuit constitue l'un des facteurs clés du resserrement du marché locatif à St. John's. À mesure que l'offre de logements locatifs vacants se repliera, la conversion d'ensembles en copropriété devrait ralentir à moyen terme.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada



Mises en chantier totales
(logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T-N	1712	2034	1696	1450	1371	1500	1550
%	-23.7	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	9.4	3.3
I-P-É	422	554	470	524	616	625	645
%	-36.9	31.3	-15.2	11.5	17.6	1.5	3.2
N-É	4168	4059	3813	3137	4250	4700	4100
%	-12.2	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	10.6	-12.8
N-B	2300	2722	2702	2447	2776	3100	2900
%	-28.2	18.3	-0.7	-9.4	13.4	11.7	-6.5
QUÉ	21885	23220	25896	23138	25742	27000	27500
%	-35.9	6.1	11.5	-10.7	11.3	4.9	1.9
ONT	35818	43062	54072	53830	67235	72500	77000
%	-23.2	20.2	25.6	-0.4	24.9	7.8	6.2
MAN	1963	2318	2612	2895	3133	2495	2635
%	-38.6	18.1	12.7	10.8	8.2	-20.4	5.6
SASK	1702	2438	2757	2965	3089	2700	2900
%	-18.9	43.2	13.1	7.5	4.2	-12.6	7.4
ALB.	13906	16665	23671	27122	25447	26100	26150
%	-21.4	19.8	42.0	14.6	-6.2	2.6	0.2
C-B	27057	27641	29351	19931	16309	14100	15500
%	-31.3	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-13.5	9.9
CAN	110933	124713	147040	137439	149968	*154800	*160900
%	-28.0	12.4	17.9	-6.5	9.1	3.2	3.9

Source: SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, maisons individuelles (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	1165	1395	1220	1086	1233	1375	1400
%	-19.9	19.7	-12.5	-11.0	13.5	11.5	1.8
Î.-P.-É	364	430	374	387	472	550	500
%	-19.8	18.1	-13.0	3.5	22.0	16.5	-9.1
N.-É.	3040	3278	2939	2257	3345	3050	2900
%	-9.5	7.8	-10.3	-23.2	48.2	-8.8	-4.9
N.-B.	1722	2173	2125	1989	2201	2400	2300
%	-32.4	26.2	-2.2	-6.4	10.7	9.0	-4.2
QUÉ.	13428	14818	16073	14685	15798	16800	17500
%	-27.1	10.4	8.5	-8.6	7.6	6.3	4.2
ONT.	20124	27019	35401	32737	39421	42500	44000
%	-33.0	34.3	31.0	-7.5	20.4	7.8	3.5
MAN.	1564	1875	2019	2368	2231	2250	2265
%	-35.9	19.9	7.7	17.3	-5.8	0.9	0.7
SASK.	1341	1612	1954	2154	2070	2000	2100
%	-13.0	20.2	21.2	10.2	-3.9	-3.4	5.0
ALB.	10096	12949	18170	20077	16688	17750	18300
%	-20.3	28.3	40.3	10.5	-16.9	6.4	3.1
C.-B.	11581	12447	12911	8691	8731	7600	8000
%	-30.2	7.5	3.7	-32.7	0.5	-13.0	5.3
CAN.	64425	77996	93186	86431	92190	*96300	*99300
%	-28.0	21.1	19.5	-7.2	6.7	4.5	3.1

Source: SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
*** Le total a été arrondi.**

Mises en chantier, logements collectifs (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	547	639	476	364	138	125	150
%	-30.6	16.8	-25.5	-23.5	-62.1	-9.4	20.0
Î.-P.-É	58	124	96	137	144	75	145
%	-73.0	113.8	-22.6	42.7	5.1	-47.9	93.3
N.-É.	1128	781	874	880	905	1650	1200
%	-18.8	-30.8	11.9	0.7	2.8	82.3	-27.3
N.-B.	578	549	577	458	575	700	600
%	-11.9	-5.0	5.1	-20.6	25.5	21.7	-14.3
QUÉ.	8457	8402	9823	8453	9944	10200	10000
%	-46.3	-0.7	16.9	-13.9	17.6	2.6	-2.0
ONT.	15694	16043	18671	21093	27814	30000	33000
%	-5.5	2.2	16.4	13.0	31.9	7.9	10.0
MAN.	399	443	593	527	902	245	370
%	-47.2	11.0	33.9	-11.1	71.2	-72.8	51.0
SASK.	361	826	803	811	1019	700	800
%	-35.1	128.8	-2.8	1.0	25.6	-31.3	14.3
ALB.	3810	3716	5501	7045	8759	8350	7850
%	-24.1	-2.5	48.0	28.1	24.3	-4.7	-6.0
C.-B.	15476	15194	16440	11240	7578	6500	7500
%	-32.2	-1.8	8.2	-31.6	-32.6	-14.2	15.4
CAN.	46508	46717	53854	51008	57778	*58500	*61600
%	-27.9	0.4	15.3	-5.3	13.3	1.2	5.3

Source: SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
*** Le total a été arrondi.**

Logements collectifs mis en chantier par type de logement

		1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	Jumelés	72	141	158	163	50	30	40
	En rangée	40	40	18	20	9	40	40
	Appartements	435	458	300	181	79	55	70
	Total	547	639	476	364	138	125	150
Î.-P.-É	Jumelés	20	10	12	28	32	35	35
	En rangée	18	68	43	10	31	10	25
	Appartements	20	46	41	99	81	30	85
	Total	58	124	96	137	144	75	145
N.-É.	Jumelés	417	447	303	290	218	275	250
	En rangée	72	59	58	89	29	25	25
	Appartements	639	275	513	501	658	1350	925
	Total	1128	781	874	880	905	1650	1200
N.-B.	Jumelés	127	138	106	106	134	150	120
	En rangée	51	92	132	89	94	40	60
	Appartements	400	319	339	263	347	510	420
	Total	578	549	577	458	575	700	600
QUÉ.	Jumelés	2264	2384	2767	1930	1586	1100	900
	En rangée	1046	1094	1433	1074	1184	1100	1000
	Appartements	5147	4924	5623	5449	7174	8000	8100
	Total	8457	8402	9823	8453	9944	10200	10000
ONT.	Jumelés	2306	3348	4299	4575	6445	7800	8300
	En rangée	6175	8124	9964	10073	10425	10050	11400
	Appartements	7213	4571	4408	6445	10944	12150	13300
	Total	15694	16043	18671	21093	27814	30000	33000
MAN.	Jumelés	45	126	143	131	90	40	60
	En rangée	121	113	96	81	151	70	95
	Appartements	233	204	354	315	661	135	215
	Total	399	443	593	527	902	245	370
SASK.	Jumelés	86	134	160	174	155	150	200
	En rangée	60	193	352	222	104	200	200
	Appartements	215	499	291	415	760	350	400
	Total	361	826	803	811	1019	700	800
ALB.	Jumelés	592	1049	1458	1428	1570	1370	1375
	En rangée	1340	1203	1691	1512	1424	985	1100
	Appartements	1878	1464	2352	4105	5765	5995	5375
	Total	3810	3716	5501	7045	8759	8350	7850
C.-B.	Jumelés	1607	1528	1979	1218	816	950	1000
	En rangée	2964	3364	3469	2117	1444	1450	1500
	Appartements	10905	10302	10992	7905	5318	4100	5000
	Total	15476	15194	16440	11240	7578	6500	7500
CAN.	Jumelés	7536	9305	11385	10043	11096	*11900	*12300
	En rangée	11887	14350	17256	15287	14895	*14000	*15400
	Appartements	27085	23062	25213	25678	31787	*32700	*33900
	Total	46508	46717	53854	51008	57778	*58500	*61600

Source: SCHL prévision 2000-2001.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par marché visé et par zone

		Centres avec population de 10 000 et plus							
		Locatifs/coops		Total				Autres collectivités	Total toutes régions
		Privés	Subventionnés	Locatifs	Copropriétés	Autres*	Total 10 000+		
T.-N.	1999	6	0	6	0	117	123	15	138
	2000	30	0	30	30	55	115	10	125
	2001	50	0	50	40	50	140	10	150
Î.-P.-É.	1999	94	0	94	0	30	124	20	144
	2000	25	0	25	0	35	60	15	75
	2001	85	0	85	0	35	120	25	145
N.-É.	1999	571	0	571	0	164	735	170	905
	2000	1000	0	1000	350	150	1500	150	1650
	2001	675	0	675	250	150	1075	125	1200
N.-B.	1999	284	0	284	58	185	527	48	575
	2000	420	0	420	110	120	650	50	700
	2001	400	0	400	60	100	560	40	600
Qué.	1999	3444	0	3444	3456	1838	8738	1206	9944
	2000	3500	0	3500	3790	1710	9000	1200	10200
	2001	3700	0	3700	3420	1680	8800	1200	10000
Ont.	1999	1313	0	1313	13184	13190	27687	127	27814
	2000	2900	0	2900	12350	14100	29350	650	30000
	2001	3200	0	3200	14200	14800	32200	800	33000
Man.	1999	455	0	455	301	8	764	138	902
	2000	100	0	100	65	10	175	70	245
	2001	150	0	150	130	0	280	90	370
Sask.	1999	80	0	80	633	121	834	185	1019
	2000	50	0	50	470	100	620	80	700
	2001	75	0	75	550	100	725	75	800
Alb.	1999	1264	0	1264	5439	748	7451	1308	8759
	2000	850	0	850	5600	700	7150	1200	8350
	2001	800	0	800	5175	700	6675	1175	7850
C.-B.	1999	1038	537	1575	5034	692	7301	277	7578
	2000	1000	800	1800	3675	700	6175	325	6500
	2001	1000	950	1950	4500	700	7150	350	7500
Can.	1999	8549	537	9086	28105	17093	54284	3494	57778
	2000	9875	800	10675	26440	17680	54795	3750	**58500
	2001	10135	950	11085	28325	18315	57725	3890	**61600

Source: SCHL prévision 2000-2001.
* Comprend les logements pour propriétaires occupants et les logements non classifiés.
** Le total a été arrondi.

Ventes résidentielles S.I.A.
(logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	1655	2005	2170	2288	2437	2550	2550
%	-11.6	21.1	8.2	5.4	6.5	4.6	0.0
Î.-P.-É	476	750	806	1125	1184	1200	1100
%	-20.5	57.6	7.5	39.6	5.2	1.4	-8.3
N.-É.	7019	8372	7567	8052	8827	8200	7900
%	-1.7	19.3	-9.6	6.4	9.6	-7.1	-3.7
N.-B.	3496	4023	3941	4080	4376	4400	4200
%	4.7	15.1	-2.0	3.5	7.3	0.5	-4.5
QUÉ.	29776	39135	43463	45192	49792	53400	55000
%	-11.2	31.4	11.1	4.0	10.2	7.2	3.0
ONT.	104993	137921	140608	138463	148660	148000	154000
%	-8.8	31.4	1.9	-1.5	7.4	-0.4	4.1
MAN.	9749	10965	11180	10762	11111	10995	11150
%	-9.9	12.5	2.0	-3.7	3.2	-1.0	1.4
SASK.	7349	8689	8346	8068	8053	7600	7700
%	-1.5	18.2	-3.9	-3.3	-0.2	-5.6	1.3
ALB.	29098	37485	43693	43383	42684	43800	44300
%	-10.5	28.8	16.6	-0.7	-1.6	2.6	1.1
C.-B.	58082	72182	68182	52910	58084	50000	54000
%	-22.8	24.3	-5.5	-22.4	9.8	-13.9	8.0
CAN.	251693	321527	329956	314323	335208	*330100	*341900
%	-12.5	27.7	2.6	-4.7	6.6	-1.5	3.6

Source: Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Prix moyen des transactions résidentielles S.I.A.
(dollars et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	89525	93661	92226	91514	94359	100000	101500
%	-2.4	4.6	-1.5	-0.8	3.1	6.0	1.5
Î.-P.-É	73803	83922	86403	79577	82139	83500	84000
%	-6.3	13.7	3.0	-7.9	3.2	1.7	0.6
N.-É.	89788	93444	96693	97015	102628	108750	111000
%	-1.4	4.1	3.5	0.3	5.8	6.0	2.1
N.-B.	83993	84198	87204	86648	88072	91000	92000
%	-0.2	0.2	3.6	-0.6	1.6	3.3	1.1
QUÉ.	98685	98435	101715	103947	107501	110700	113500
%	-3.4	-0.3	3.3	2.2	3.4	3.0	2.5
ONT.	154606	155662	164382	167115	174048	184000	191000
%	-3.5	0.7	5.6	1.7	4.1	5.7	3.8
MAN.	81897	85318	85404	86419	84525	88000	88900
%	-2.2	4.2	0.1	1.2	-2.2	4.1	1.0
SASK.	73796	77478	83978	87577	91396	94000	96000
%	1.5	5.0	8.4	4.3	4.4	2.8	2.1
ALB.	114772	117673	124865	132905	139621	145500	150600
%	-2.2	2.5	6.1	6.4	5.1	4.2	3.5
C.-B.	221860	218687	220512	212045	215283	221750	225000
%	-3.3	-1.4	0.8	-3.8	1.5	3.0	1.5
CAN.	150360	150837	154644	152366	158064	*163400	*169100
%	-5.0	0.3	2.5	-1.5	3.7	3.4	3.5

Source: Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Emploi
(Variation annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	1.1	-3.7	1.2	2.6	5.5	1.0	0.8
Î.-P.-É.	3.3	2.9	0.5	1.9	1.5	4.5	1.2
N.-É.	1.0	0.2	1.6	3.8	2.4	2.8	1.0
N.-B.	3.2	-1.2	1.5	2.3	3.3	1.5	1.0
Qué.	1.5	-0.1	1.6	2.7	2.3	2.6	1.9
Ont.	1.8	1.0	2.6	3.3	3.6	3.2	3.0
Man.	1.9	-0.1	1.3	1.9	1.3	2.1	1.5
Sask.	0.8	-0.4	2.7	1.3	0.8	2.0	1.3
Alb.	2.8	2.9	3.5	3.9	2.5	2.3	2.1
C.-B.	2.2	1.6	2.6	0.1	1.9	1.8	1.8
Can.	1.9	0.8	2.3	2.7	2.8	2.6	2.2

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.

Taux de chômage
(Pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	18.0	19.3	18.6	18.0	16.9	16.5	16.3
Î.-P.-É.	15.0	14.8	15.4	13.9	14.4	12.4	11.8
N.-É.	12.1	12.3	12.1	10.5	9.6	9.1	9.0
N.-B.	11.2	11.6	12.7	12.2	10.2	9.7	9.3
Qué.	11.4	11.9	11.4	10.3	9.3	8.1	7.7
Ont.	8.7	9.0	8.4	7.2	6.3	5.4	5.0
Man.	7.2	7.2	6.5	5.5	5.6	5.1	5.0
Sask.	6.6	6.6	5.9	5.8	6.1	5.1	5.0
Alb.	7.8	6.9	5.8	5.6	5.7	5.2	4.9
C.-B.	8.4	8.7	8.4	8.8	8.3	6.8	6.8
Can.	9.4	9.6	9.1	8.3	7.6	6.6	6.3

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.

Produit intérieur brut réel
(Variation annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999 (E)	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	2.2	-3.3	1.5	6.2	5.3	5.5	5.5
Î.-P.-É.	5.5	1.4	0.5	1.0	3.0	4.0	2.3
N.-É.	1.8	0.1	2.8	2.9	3.5	2.8	1.9
N.-B.	2.9	1.7	0.7	2.3	3.7	3.5	1.8
Qué.	1.9	1.4	3.3	2.6	3.5	3.9	2.8
Ont.	3.7	1.6	4.4	4.3	5.4	5.2	4.6
Man.	0.6	2.1	3.7	3.3	2.2	3.0	2.6
Sask.	1.4	2.5	5.1	1.3	2.0	2.5	2.5
Alb.	3.0	2.2	7.3	3.2	2.5	5.7	4.5
C.-B.	2.2	2.5	1.7	0.2	1.6	2.4	1.8
Can.	2.8	1.5	4.4	3.3	4.5	4.8	3.5

Source: Statistique Canada, SCHL estimation 1999, SCHL prévision 2000-2001.
(E) Estimation. (P) Prévision.

Migration totale nette*
(Personnes)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	-6886	-7934	-8410	-7753	-2148	-2500	-2750
Î.-P.-É.	558	595	-232	49	926	850	650
N.-É.	1257	1599	532	307	3123	3100	2700
N.-B.	-844	-620	-1220	-2163	1350	1200	1000
Qué.	18279	5422	-2247	-210	4324	4525	3553
Ont.	93096	84158	93348	70502	96648	110500	117000
Man.	-1216	-1476	-4174	-1355	1846	-50	1150
Sask.	-1595	-588	-1469	500	-4541	-3600	-1800
Alb.	15582	24722	40644	48849	22961	19000	13000
C.-B.	69005	67505	44631	7355	20418	30000	37000
Can.	187236	173383	161403	116081	144907	161938	169874

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements néufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA maisons indiv.		Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Victoria	1999	1340	531	-5.0	4670	246000		3.6
	2000(F)	1010	550	-2.0	4639	251000		3.5
	2001(F)	1200	600	1.0	4700	255000		3.2
Vancouver	1999	8677	3568	-4.0	22400	352800		2.7
	2000(F)	9000	4000	-1.0	21219	370000		2.7
	2001(F)	10500	4200	1.5	22358	377100		2.5
Edmonton	1999	6489	4075	2.0	13594	118871	A	2.2
	2000(F)	6400	4150	2.5	14000	124000	A	2.0
	2001(F)	6400	4300	3.0	13900	128000	A	2.0
Calgary	1999	10600	6613	4.7	20197	175500	A	2.8
	2000(F)	10600	7000	3.5	20100	176200	A	2.3
	2001(F)	10050	6900	3.5	20000	180500	A	2.6
Saskatoon	1999	1273	724	1.5	3039	108000	A	0.9
	2000(F)	1060	660	1.5	2700	114000	A	1.0
	2001(F)	1100	700	1.5	2900	117500	A	1.0
Regina	1999	573	403	3.5	2781	90000	A	1.4
	2000(F)	660	460	3.5	2730	94000	A	1.5
	2001(F)	675	475	3.5	2650	95000	A	1.4
Winnipeg	1999	1772	1204	1.6	10014	84504	A	3.0
	2000(F)	1365	1200	2.1	9700	89500	A	2.8
	2001(F)	1475	1225	2.0	9850	90400	A	2.6
Thunder Bay	1999	232	192	-1.0	1301	112316	A	7.5
	2000(F)	205	140	-1.0	1340	114000	A	6.5
	2001(F)	284	190	0.5	1363	116280	A	5.0
Sudbury	1999	199	131	-1.0	1744	105093	A	11.1
	2000(F)	126	120	-1.0	1894	110000	A	10.2
	2001(F)	167	130	0.5	1940	111500	A	9.5
Windsor	1999	2387	1761	0.6	5077	134490		2.7
	2000(F)	2380	1800	0.8	5075	136400		2.5
	2001(F)	2320	1750	1.0	5000	139500		2.1
London	1999	1773	1344	0.9	6720	131899		3.5
	2000(F)	1735	1280	2.7	6675	134750		3.0
	2001(F)	1970	1200	2.5	6800	136500		2.8
Kitchener	1999	2821	2002	1.9	4695	146495	A	1.0
	2000(F)	3500	2330	3.8	4700	156500	A	0.9
	2001(F)	3350	2375	3.7	4750	164000	A	1.2
St. Catharines-Niagara	1999	1485	1026	2.5	5547	125145		3.2
	2000(F)	1350	1000	5.1	5655	132025		2.9
	2001(F)	1335	980	3.5	5575	137300		2.7
Hamilton	1999	3923	1906	1.1	10543	158164	A	1.9
	2000(F)	3160	1850	3.2	10400	164500	A	1.7
	2001(F)	3100	1800	3.3	10290	169800	A	1.8
Toronto	1999	34904	15535	1.8	58957	228372	A	0.9
	2000(F)	37500	17000	3.0	57500	240000	A	1.0
	2001(F)	39250	16500	2.0	60000	247000	A	1.0

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Régions métropolitaines de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA, maisons indiv.		Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Oshawa	1999	2463	2150	n.a.	4454	155994		1.7
	2000(F)	3075	2450	n.a.	4500	166000		1.5
	2001(F)	3160	2500	n.a.	4600	170000		1.3
Ottawa	1999	4447	2837	2.6	11334	149626	C	0.7
	2000(F)	5810	3905	5.6	12585	158860	C	0.9
	2001(F)	6025	3830	5.1	13533	169000	C	1.3
Hull	1999	1185	640	n.a.	2630	95875	S	4.4
	2000(F)	1220	915	n.a.	3250	n.a.	S	2.8
	2001(F)	1315	985	n.a.	3600	n.a.	S	2.5
Montréal	1999	12366	6522	2.1	27935	125671	A	3.0
	2000(F)	13000	6900	3.0	29200	130000	A	2.5
	2001(F)	12000	6750	3.0	27500	134000	A	2.4
Trois-Rivières	1999	380	205	n.a.	887	74300		7.9
	2000(F)	310	170	n.a.	870	76500		7.4
	2001(F)	400	205	n.a.	870	78000		7.0
Sherbrooke	1999	645	305	n.a.	1029	88900	A	7.6
	2000(F)	470	290	n.a.	1080	90000	A	7.3
	2001(F)	500	320	n.a.	1200	91800	A	7.6
Québec	1999	1814	1165	1.7	5640	87384		3.3
	2000(F)	2225	1225	2.9	6390	89000		2.7
	2001(F)	2050	1225	3.0	5830	90800		2.5
Chicoutimi-Jonquière	1999	305	243	n.a.	768	81389	S	4.9
	2000(F)	300	190	n.a.	750	83500	S	5.5
	2001(F)	350	220	n.a.	700	85500	S	5.8
Saint John	1999	296	255	0.4	1530	88836	A	5.2
	2000(F)	385	325	0.4	1500	91600	A	3.8
	2001(F)	355	300	0.6	1400	92500	A	4.6
Halifax	1999	2356	1669	3.2	5853	118522	A	3.6
	2000(F)	2900	1550	3.5	5500	125000	A	4.7
	2001(F)	2450	1450	1.5	5300	127500	A	5.5
St. John's	1999	807	688	0.3	2298	95500	A	9.2
	2000(F)	925	800	1.1	2425	101000	A	5.5
	2001(F)	950	800	2.0	2425	102000	A	5.0
Charlottetown	1999	321	228	1.7	494	96760	A	5.0
	2000(F)	285	240	1.7	475	106000	A	4.0
	2001(F)	315	225	1.5	460	107000	A	4.3
ENSEMBLE DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	1999	105637	57922	0.9	235717			2.6
	2000(F)	110781	62000	3.2	236832			2.4
	2001(F)	112796	62135	2.5	239494			2.3

Notes:

A : Prix moyen SIA pour tous les types de logement

S : Logements individuels et jumelés

T : Données Teela

C : Logements individuels moins les copropriétés

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, Chambreas immobilières locales, Statistique Canada, SCHL prévision 2000.

n.d.: Données non disponibles.

Principaux indicateurs de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(Niveaux et variation trimestrielles en pourcentage)

	98:Q4	99:Q1	99:Q2	99:Q3	99:Q4	00:Q1	00:Q2	00:Q3
Logements neufs								
Permis de construire, logements, milliers	148.3	157.4	153.2	158.3	168.6	167.7	145.0	..
%	0.8	6.2	-2.7	3.4	6.5	-0.5	-13.5	..
Mises en chantier, total, millliers	136.9	146.2	147.0	148.2	157.0	162.7	142.1	156.0
%	3.9	6.8	0.5	0.8	5.9	3.6	-12.7	9.8
Mises en chantier, maisons ind., milliers	86.9	87.0	91.7	93.0	95.8	101.9	90.7	..
%	5.1	0.1	5.4	1.4	3.0	6.4	-11.0	..
Mises en chantier, collectifs, milliers	50.0	59.2	55.3	55.2	61.2	60.8	51.4	..
%	1.8	18.4	-6.6	-0.2	10.9	-0.7	-15.5	
Logements achevés, total, milliers	130.0	147.9	131.4	139.4	146.1	152.1	144.5	
%	1.2	13.7	-11.1	6.0	4.8	4.1	-5.0	
Indice des prix de logements neufs, 1992=100	100.3	100.3	100.6	101.1	101.8	102.3	102.9	..
%	0.1	0.0	0.3	0.5	0.7	0.5	0.7	
Logements existants								
Ventes SIA, logements, milliers	307.4	324.9	347.9	340.4	321.6	346.7	330.0	..
%	-4.2	5.7	7.1	-2.2	-5.5	7.8	-4.8	
Prix de vente moyen SIA, milliers de $C	153.1	154.7	157.6	159.1	160.3	162.6	162.4	..
%	1.1	1.0	1.9	1.0	0.7	1.4	-0.1	
Marché hypothécaire								
Encours du crédit hypothécaire, milliards de $	398.8	401.4	406.4	411.2	413.3	420.3	427.9	
%	1.6	0.6	1.3	1.2	0.5	1.7	1.8	
Prêts hypothécaires approuvés, milliards de $	70.9	80.1	87.3	79.4	66.5	67.9	..	..
%	-5.3	12.9	9.1	-9.1	-16.2	2.0	..	..
Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage*	6.37	6.42	6.45	6.97	7.35	7.63	8.03	7.90
Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage*	6.83	6.92	7.32	7.75	8.25	8.48	8.52	8.25
Investissements, secteur résidentiel**								
Total, milliards de $ 1992	41.1	42.8	44.0	44.5	45.8	45.8	44.5	
%	0.6	4.0	2.8	1.2	2.8	0.2	-2.8	
Logements neufs, milliards de $ 1992	20.4	21.4	21.8	22.4	23.5	23.0	21.8	
%	2.2	4.7	2.0	2.5	5.0	-2.0	-5.2	..
Améliorations et modifications, milliards de $ 1992	13.6	14.2	14.4	14.2	14.8	15.2	15.3	..
%	1.0	4.5	1.5	-1.4	4.7	2.5	0.8	..
Commissions immobilières, milliards de $ 1992	7.1	7.2	7.8	7.9	7.4	7.6	7.4	..
%	-4.3	1.2	7.6	2.1	-6.4	2.5	-2.9	..
Déflateur, 1992=100	109.9	110.8	112.0	111.7	112.5	114.3	114.8	..
%	1.2	0.9	1.1	-0.3	0.7	1.6	0.4	..

Sources: SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
.. Données non disponibles.

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.

** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modification et d'amélioration, les coûts supplémentaires et les commisions immobilières.